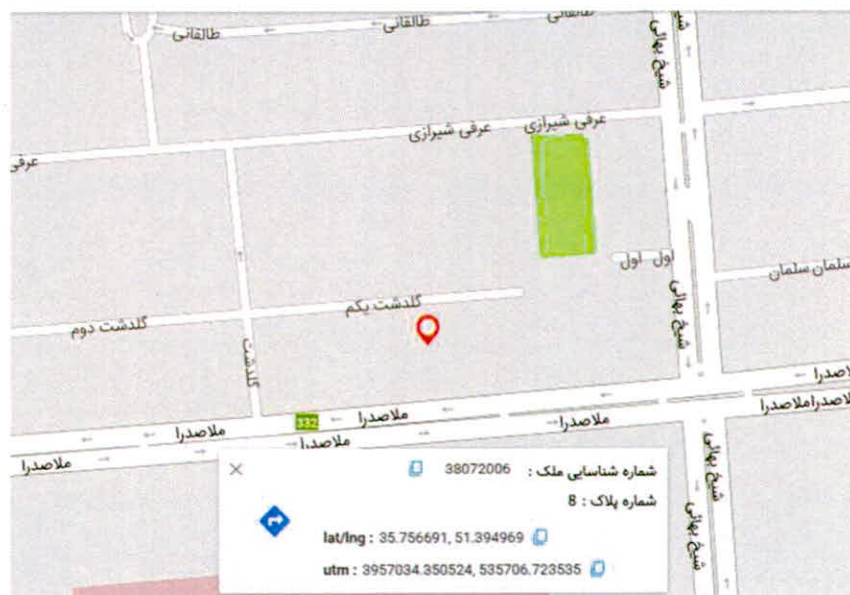




ریاست محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران

احتراما عطف به نامه شماره ۰۵۲۱۰۳۰۴۰۰۴۳۰۱۵۹ مورخه ۱۴۰۵/۰۴/۱۰ و درخواست نامه شماره ۴۹۹/م.ع، مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۹ معاونت محترم املاک و فروش هلدینگ عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری-صبا عمران، موضوع تعیین اجاره بها ساختمان ملاصدرا، پلاک ثبتی ۷۰/۵۶۱۱، بدینوسیله اینجانبان کارشناسان رسمی منتخب، با راهنمایی نماینده محترم شرکت آقای قلمی درمورخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۱ از ساختمان مورد نظر بازدید و پس از مطالعه تصاویر مدارک ابرازی، بررسی دسترسی‌های محلی، پتانسیل‌ها و تحقیقات محلی و منطقه‌ای، نتیجه را ضمن مشخص کردن موقعیت ملک در نقشه به شرح زیر به استحضار می‌رساند:

محل مورد بازدید: تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان گلدشت، بن بست گلدشت یکم، پلاک ۸.



پلان موقعیت

الف - مشخصات ثبتی :

براساس تصویر سند مالکیت ابرازی به شماره چاپی ۴۸۹۴۹۴ ۹۳/ج شش‌دانگ عرصه و اعیان (وضعیت خاص طلق) پلاک شماره ۵۶۱۱ فرعی از ۷۰ اصلی مفروز و مجزی از ۲۰۱۴ فرعی قطعه ۴۵ تفکیکی به مساحت (۳۶۰) سیصد و شصت مترمربع، بخش

محمد باقرزاده

سپیدان اله علی پور لیمائی

یعقوب فرحناک



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۳۶-۴۱-۱۱-۰۱



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۶۵-۴۱-۱۱-۰۱



کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۳۷-۴۱-۱۱-۰۰



تاریخ: ۱۴۰۵/۰۴/۲۷

شماره: ۰۵۰۴۲۷

پیوست: ۳

صفحه: ۲ از ۴

هیات کارشناسان رسمی دادگستری

ثبتي يازده تهران كه در دفتر املاك شماره ۱۸۴ صفحه ۱۵۱ ذيل شماره ۴۵۸۰۶ ثبت و سند مالكيته آن تاريخ ثبت ۱۳۹۴/۰۳/۲۴، بنام . صندوق بازنشستگي كشوري به شناسه ملي ۱۴۰۰۲۷۲۰۵۴۲ صادر شده است . مستند مالكيته انتقال قطعي شماره ۹۴۱۶ تاريخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۹ توسط دفترخانه اسناد رسمي شماره ۱۰۱۹ شهر تهران استان تهران مي باشد. كدپستي ملك ۱۹۹۳۶۴۵۴۱۳ مي باشد.

ب - وضعيت اعيان:

بموجب تصوير گواهي پايان كار ساختمان شماره ۳۰۰۰۸۲۷۴ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۸ صادره از شهرداري منطقه ۳ تهران وسيله دفتر خدمات الكترونيك شماره ۰۲۰۲ به شماره پرونده ۲۰۰۰۸۲۷۴، براي مساحت هاي ذيل صادر شده است:

-اداري در طبقات ۱ تا ۵ به مساحت ۹۰۰/۱۰ مترمربع براي ۵ واحد

-انبار اداري در زيرزمين دوم به مساحت ۲۰۴ مترمربع براي ۷ واحد

-پاركينگ در همكف و زيرزمين اول به مساحت ۴۳۲/۵ مترمربع براي ۱۲ واحد با دسترسي از خيابان ملاصدرا و بن بست گلدشت يكم.

بقيه مساحت ها شامل راه پله و آسانسور و فضاهاي جره تراكم بوده و ساختمان داراي زيربناي كل ۱۸۲۱ متر مربع است .

مساحت زمين پس از اصلاحي ۳۵۵/۲ مترمربع است .

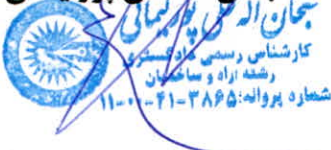
محل مورد بازديد ساختماني است ۸ طبقه با اسكلت فلزي با قدمت حدود ۱۸ سال با نماي سنگي و سراميكي، پنجره هاي آلومينيومي و UPVC كه دوطبقه آن زير زمين جهت انبار و پاركينگ و همكف بصورت ورودي و پاركينگ و ۵ طبقه ديگر اداري بصورت تك واحدي مي باشد.

ساختمان در زمان بازديد بصورت اداري مورد بهره برداري بوده و داراي انشعابات برق، گاز، تلفن و آب مي باشد، موقعيت و دسترسيتهاي آن از خيابان ملاصدرا و بن بست گلدشت يكم بوده و در سطح مطلوب قرار دارد، ورودي اصلي ساختمان براي مراجعان از سمت بن بست گلدشت يكم بوده و ورودي با در شيشه سيكوريته و مكانيسم برقي با قاب آلومينيومي انجام مي شود و ساختمان داراي دو دستگاه آسانسور كه يكي از آنها از طبقه منفي ۱ تا طبقه ۵ و ديگري از طبقه منفي ۲ تا طبقه ۵ و همچنين يك دستگاه بالا بر هيدروليكي از محوطه حياط به طبقه منفي ۲ مي باشد ورودي طبقه منفي يك (پاركينگ) از خيابان ملاصدرا و ورودي پاركينگ طبقه همكف از بن بست گلدشت يكم با درب كركره برقي مي باشد و ورودي كل طبقات از بن بست گلدشت يكم انجام مي شود.

محمد باقرزاده



سبحان اله علي پورليماني



يعقوب فرحناك





هیات کارشناسان رسمی دادگستری

در زمان بازدید طبقه منفی ۲ شامل سالن غذاخوری با کانتینر سرو غذا و کابینت ام دی اف با سه دستگاه کولر گازی اسپلیت و کف سرامیک، انبار، اتاق دیتاسنتر، تابلو برق و اتاق مرکزی سیستم های رایانه ای ژنراتور برق اضطراری و سرویس بهداشتی است، ارتفاع این طبقه ۲/۳ متر و کف و نمای دیوارهای پیرامونی کاشی و سرامیک اجرا شده است. طبقه منفی ۱ شامل پارکینگ و دفتر ترابری و یک واحد انبار، که ارتفاع طبقه ۲/۳۵ متر و کف آن سنگ و دیوارها سرامیک اجرا شده است. طبقه همکف شامل پارکینگ، نگهبانی و دفتر اطلاعات می باشد و کف آن سرامیک و دیوارها تلفیقی از اندود و رنگ آمیزی شده و سنگ می باشد. پنج طبقه روی پیلوت با کاربری اداری است.

پشت بام شامل سه دستگاه کانکس جهت انباری، نماز خانه و دو دستگاه چیلر و موتورخانه شامل دو دستگاه دیگ و پمپ های سیرکولاسیون و تجهیزات جانبی و کف آن موزائیک و جان پناه با درپوش فلزی است، راه پله با کف سنگ و دیوارهای آن اندود و رنگ شده می باشد. محوطه حیاط با پوشش سنگ و فضای سبز اجرا شده است. تامین انرژی با گاز شهری، سیستم گرمایش و سرمایش ساختمان با چیلر و فن کویل های منصوبه تامین گردیده است.

در تمامی طبقات کف آنها سرامیک و دیوارها اندود و رنگ آمیزی شده و سقف ها کاذب تایل اجرا شده است و درهای داخلی چوبی و شیشه ای و هر طبقه شامل هال و چندین اتاق و بعضی از طبقات پارتیش بندی شده و سرویس بهداشتی ایرانی و فرنگی است کف سرویس ها و دیوارها کاشی و سرامیک می باشد. (تصاویر نمای شمالی و جنوبی ساختمان و فضاهای داخلی در سه صفحه پیوست). و ساختمان دارای آبدارخانه در طبقات اول و پنجم می باشد و طبقه پنجم دارای سالن کنفرانس است. نور تمامی فضاها از جنوب، شمال و پاسیو تامین گردیده است.

محمد باقرزاده



محمد باقرزاده ساراقلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۳۶-۴۱-۱۱-۱۱

سبحان اله علی پورلیمائی



سبحان اله علی پورلیمائی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۵۵-۴۱-۱۱-۱۱

یعقوب فرحناک



یعقوب فرحناک
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۳۷-۴۱-۱۱-۱۱



هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

نظریه کارشناسی:

باعنایت به موارد مطروحه، موقعیت استقرار، کاربری (طبق مفاد گواهی ساختمان)، قدمت، لحاظ امکانات و مشاعات، عرض گذر، بررسی دسترسی ها، پتانسیل ها، تحقیقات محلی، ابعاد، مساحت و هندسه زمین و تصاویر اسناد ابرازی و فارغ از انتساب یا احراز مالکیت یا هرگونه حقوق و منافع و بویژه ادعاهای مرتبط با اشخاص ثالث و مشروط بر صحت و اعتبار مدارک ابرازی، فقدان هرگونه معارض یا منع در اجاره ملک، میزان اجاره بها ماهیانه تمام طبقات ساختمان با پلاک ثبتی ۷۰/۵۶۱۱ و با عنایت به کاربری آن در تصویر پایانکار ابرازی از تاریخ کارشناسی (۱۴۰۵/۰۴/۲۷) به نشانی تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان گلدشت، بن بست گلدشت یکم، پلاک ۸ برای مدت یکسال مطابق جدول ذیل ارزیابی و اعلام می گردد:

تعیین اجاره بها ماهیانه ساختمان ملاصدرا (صندوق بازنشستگی کشوری - صبا عمران). تیر ماه ۱۴۰۵							
ردیف	طبقه	جزء تراکم (مترمربع)	پارکینگ اداری (مترمربع)	انبار اداری (مترمربع)	اجاره ماهیانه (ریال)	مبلغ اجاره برای یکسال شمسی (ریال)	
۱	۲-			۲۰۴	۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۲	۱-		۲۱۹		.	.	
۳	همکف		۲۱۳/۵		.	.	
۴	۱			۱۷۲/۲	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۵	۲			۱۹۲	۱,۸۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۶	۳			۱۸۰	۱,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۷	۴	۱۹/۵		۱۷۷/۲	۱,۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۸	۵	۱۹/۵		۱۷۷/۲	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۹	جمع کل					۹,۷۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۶,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰

هیأت کارشناسان رسمی منتخب

محمد باقرزاده

سبحان اله علی پور لیمائی

یعقوب فرحناک



محمد باقرزاده و سارا باقری
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۳۶-۴۱-۱۱۰۰



سبحان اله علی پور لیمائی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۶۵-۴۱-۱۱۰۰



یعقوب فرحناک
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۳۷-۴۱-۱۱۰۰



محمد باقرزاده ساربانلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۳۶-۴۱-۱۱-۰۱



سجانه علی پوریمیلانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۶۵-۴۱-۱۱-۰۱



ایوب فخرانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۳۷-۴۱-۱۱-۰۰



محمد بافرزاد و ساربانقی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۳۶-۴۱-۱۱



سجانه اله علی پوریانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۶۱-۴۱-۱۱



یعقوب فرحناک
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۳۷-۴۱-۱۱



محمد باقر زاده ساربانعلی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۸۰۳۶-۴۱-۱۱۰۰۱



سجانه علی پوریمانی
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۳۸۶-۴۱-۱۱۰۰۱



یعقوب فرحانک
کارشناس رسمی دادگستری
رشته: راه و ساختمان
شماره پروانه: ۱۹۳۷-۴۱-۱۱۰۰۰